



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 40 ]

No. 40 ]

नई दिल्ली, सोमवार, मार्च 31, 2003/चैत्र 10, 1925

NEW DELHI, MONDAY, MARCH 31, 2003/CHAITRA 10, 1925

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 26 मार्च, 2003

सं. टीएएमपी/50/2002-वीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण वर्ष 1998—2003 के लिए अपनी भूमियों के पट्टा किरायों में उपयुक्त वृद्धि निर्धारित करने के बारे में विशाखापट्टणम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव को एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार बन्द करता है।

अनुसूची

विशाखापट्टणम पत्तन न्यास (वीपीटी)

आवेदक

आदेश

(मार्च, 2003 के 17वें दिन पारित)

यह मामला वर्ष 1998-2003 के लिए अपनी भूमियों के पट्टा किरायों में उपयुक्त वृद्धि निर्धारित करने के बारे में विशाखापट्टणम पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. जिला राजस्व प्राधिकरण (डीआरए) से प्राप्त किए गए मूल्य-निर्धारण के आधार पर अपनी ओर से संशोधित पट्टा किरायों पर निर्णय लेने के लिए वीपीटी द्वारा अपनाए गए तरीके संबंधी मुद्दे पर तब विशेष ध्यान दिया गया था जब इस प्राधिकरण ने आम्हा पेट्रो केमिकल्स लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत किए गए अभ्यावेदन को लिया था। उस मामले में 21 मार्च, 2002 को पारित किए गए अपने आदेश में इस प्राधिकरण ने तर्क दिया है कि डीआरए द्वारा दिया गया मूल्य-निर्धारण वर्तमान पट्टा किराया के निर्धारण के लिए केवल एक अन्तर्गामी है और ऐसा निर्धारित किया गया पट्टा किराया विधिक रूप से केवल तभी लागू होता है जब यह प्रशुल्क प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाता है। इस परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी को अपनी भूमियों के विभिन्न जोनों के पट्टा किरायों को अपने दरमान में शामिल करने से पहले इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करने और यदि पट्टा करार में आवधिक संशोधन दिया गया है तो नए पट्टों और वर्तमान पट्टों की दरों में संशोधन दोनों में केवल ऐसी अनुमोदित दरें ही लागू करने का निर्देश दिया गया था।

3.1 इस प्राधिकरण के आदेश के अनुसरण में, वीपीटी ने अब विचाराधीन प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। वीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित मुख्य बातें कही हैं :-

(i) लगभग सभी चालू पट्टे तत्संबंधी करार के उस खण्ड के अंतर्गत शामिल हैं जिसमें निर्दिष्ट किया

- गया है कि पट्टा किराये डीआरए द्वारा निर्धारित दरों के अनुसार प्रत्येक पाँच वर्ष में एक बार संशोधित किए जाएंगे।
- (ii) भारत सरकार ने सलाह दी है कि पत्तनों को भूमि पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए चालू बाजार दरों को अपनाते हुए अपने वित्त-प्रबंधों को बढ़ावा देना चाहिए ताकि यह राजस्व पत्तन के मुख्य कार्यों को पूरा कर सके।
  - (iii) वीपीटी का मानना है कि उसे समाप्त पट्टों को आगे बढ़ाने सहित आबंटन के नए मामलों के संबंध में चालू बाजार दरें अपनानी चाहिए। इस संबंध में, वीपीटी ने समाप्त पट्टों के किराये सहित आबंटन के नए मामलों के संबंध में डीआरए से प्राप्त भूमियों के मूल मूल्य को अपनाया है।
  - (iv) वर्ष 1993-98 के बीच भूमियों के मूल्य में वृद्धि पर विचार करते हुए, डीआरए ने पिछले पाँच वर्षों के लिए लागू दरों पर पट्टा किरायों में 30% वृद्धि करने का सुझाव दिया है।
  - (v) पट्टा किरायों में संशोधन करने के लिए अपनाया गया तरीका सामान्यतः प्रयोक्ताओं के लिए स्वीकार्य नहीं पाया गया है और बहुत-सी भूमियों के आबंटन अवरुद्ध पड़े हैं। इसलिए, वीपीटी और प्रयोक्ता दोनों के लिए स्वीकार्य युक्तिसंगत दर अपनाने की आवश्यकता है।

3.2 इस परिप्रेक्ष्य में, वीपीटी ने अनुरोध किया है कि यह प्राधिकरण सभी तर्कसंगत मुद्दों की समग्र रूप में जाँच करे और पिछले पाँच वर्षों के लिए वर्ष 1998-2003 के पंचवर्षीय मूल्यांकन में उपयुक्त वृद्धि निर्धारित करे जोकि अग्रचलन पट्टों पर लागू होगी और किरायों सहित नए मामलों पर लागू करने के लिए भूमि का उपयुक्त मूल/बाजार मूल्य भी निर्धारित किया जाए।

4. वीपीटी का प्रस्ताव पत्तन के सभी मुख्य पट्टाधारकों और प्रयोक्ताओं की प्रतिनिधि संस्थाओं को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। अपनी टिप्पणियों में, प्रयोक्ताओं ने निम्नलिखित मुख्य बातों का विशेष रूप से उल्लेख किया है :-

- (i) डीआरए द्वारा परिकल्पित भूमि का मूल्य आवासी क्षेत्रों के छोटे टुकड़ों के लिए प्राप्त मूल्य-निर्धारण पर आधारित है जोकि औद्योगिक गतिविधि के लिए उपयोग की जाने वाली वीपीटी भूमियों के बड़े खंड के लिए नहीं अपनाया जा सकता।
- (ii) शुरु में आबंटित की गई वीपीटी भूमियाँ दलदली और निचले क्षेत्र में थीं और इन भूमियों के विकास के लिए पट्टाधारकों को खर्च करना पड़ा था। पट्टा किरायों का निर्धारण करते समय इस तथ्य को अवश्य ध्यान में रखा जाना चाहिए कि वीपीटी ने इन भूमियों की किसी विकास लागत का वहन नहीं किया है।

5. यह उल्लेखनीय है कि वीपीटी का यह प्रस्ताव स्पष्ट नहीं है। उल्लेखनीय है कि इस प्राधिकरण ने पत्तन न्यास की भूमियों के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने हेतु सरकार द्वारा जारी किए गए मार्गदर्शी सिद्धांतों को अपनाया है। अप्रैल, 1995 में सरकार द्वारा जारी की गई महापत्तनों की भूमियाँ/वॉटरफ्रंट प्रबंधन की मार्गदर्शी सिद्धांत नीति में कहा गया है कि भूमि विकास पर लागत, निवेश की गई पूंजी पर सही प्रतिलाभ, बाजार मूल्य आदि पर विचार करने के पश्चात् भूमियाँ/वॉटरफ्रंट पट्टे पर देने के लिए दरमान की सिफारिश करने हेतु सभी महापत्तन न्यास तत्संबंधी पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता में भूतल परिवहन मंत्रालय और जिला राजस्व प्राधिकारियों के प्रतिनिधियों आदि की एक समिति गठित करेंगे। इस अपेक्षा का उल्लेख इस प्राधिकरण द्वारा वीपीटी को दर निर्धारण समिति की सिफारिश और डीआरए प्राप्त तुलनात्मक भूमियों के मूल्य के ब्योरे सहित उसके विस्तृत औचित्य प्रस्तुत करते हुए अपनी भूमियों के लिए उपयुक्त दरमान का प्रस्ताव लाने की सलाह देते हुए किया था।

6. इस मामले की संयुक्त सुनवाई 22 जनवरी, 2003 को वीपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। इस संयुक्त सुनवाई में, वीपीटी ने अपने प्रस्ताव को सरकार द्वारा दिए गए मार्गदर्शी सिद्धांतों में निर्धारित प्रक्रियानुसार पुनः तैयार करने की इच्छा व्यक्त की है। वीपीटी ने तदनुसार लागू किए जाने के लिए अपना संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु तीन माह का समय माँगा है।
7. उपर्युक्त स्थिति के मद्देनजर, यह स्पष्ट है कि इस मामले को अनिश्चितकाल के लिए खुला रखने से कोई उपयोगी प्रयोजन पूरा नहीं होगा, क्योंकि स्वयं पत्तन न्यास अपने मूल प्रस्ताव को संशोधित करने के लिए सहमत है।
8. ऊपर स्पष्ट की गई स्थिति को ध्यान में रखकर और समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण इस मामले को वापस लिया गया मानकर बन्द करने का निर्णय लेता है। जब वीपीटी से संशोधित प्रस्ताव प्राप्त होगा तब इस मामले पर इस प्राधिकरण द्वारा अपनाई गई विचार-विमर्श प्रक्रिया के अनुसार नए सिरे से विचार किया जाएगा।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[विज्ञापन/III/TV/143/02/असाधारण]

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 26th March, 2003

**No. TAMP/50/2002-VPT.**—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby closes the proposal received from the Visakhapatnam Port Trust about prescribing a suitable increase in lease rentals for its lands for the quinquennium 1998—2003 as in the Order appended hereto.

**SCHEDULE****The Visakhapatnam Port Trust****Applicant****ORDER**

(Passed on this 17th day of March 2003)

This case relates to a proposal received from the Visakhapatnam Port Trust (VPT) about prescribing a suitable increase in lease rentals for its lands for the quinquennium 1998-2003.

2. The issue relating to the approach adopted by the VPT to decide its own revised lease rentals based on the valuation obtained from the District Revenue Authority (DRA) came into a sharp focus when this Authority took up a representation made by the Andhra Petro Chemicals Limited. In its Order passed on 21 March 2002 in that case, this Authority has observed that the valuation given by the DRA is only an input for determination of the current lease rent and the lease rent so arrived at becomes legally enforceable only when it is approved by the Tariff Authority. In this backdrop, the VPT was directed to obtain the approval of this Authority for lease rentals of different zones of its lands before their inclusion in its Scale of Rates and to apply only such approved rates in both new leases and revision of the rates in the existing leases if the lease agreement provides for periodic revision.

3.1 In pursuance of the Order of this Authority, the VPT has filed the proposal now under consideration. The VPT has made the following main points in its proposal:

- (i). Almost all the on-going leases are covered by a clause in the respective agreement which stipulates that the lease rentals will be revised every five years as per the rates fixed by the DRA.
- (ii). The Govt. of India has advised that the Ports should augment its finances by adopting current market rates for working out land lease rentals so that the revenue could supplement the core functions of a Port.
- (iii). The VPT considers that it should adopt current market rates in respect of new cases of allotments including extension of the expired leases. In this regard, the VPT adopts the basic value of lands obtained from the DRA in respect of new cases of allotment including rental of expired leases.
- (iv). Considering the appreciation in the value of lands from 1993-98, the DRA has suggested an increase of 30% hike in the lease rentals over the rates applicable for the previous quinquennium.
- (v). The approach adopted in revising lease rentals is generally found to be not acceptable to the users and many of the allotment of lands are stalled. There is, therefore, a need to adopt a reasonable rate acceptable to both VPT and the users.

3.2. in this backdrop, the VPT has requested this Authority to examine all relevant issues in totality and prescribe a suitable increase in quinquennium valuation for the year 1998-2003 over the previous quinquennium which will be applicable to on-going leases and also to prescribe a suitable basic/market value of land applicable to new cases including rentals.

4. The proposal of the VPT was circulated to all the main lessees of the Port and representative bodies of users for their comments. In their comments, the users have highlighted the following main points:

- (i). Value of land arrived at by the DRA are based on valuation obtained for small pieces of residential sites which cannot be adopted for large chunk of VPT lands used for industrial activity.
- (ii). The VPT lands allotted initially were in a marshy, low lying area and the lessees had to spend on developing the lands. Fixation of lease rentals should take into consideration the fact that the VPT has not incurred any development cost on these lands.

5. It is a noteworthy that the proposal of the VPT is not a definite one. Significantly, this Authority has adopted the guidelines issued by the Government for fixing lease rental for the port trust lands. The policy guidelines of lands / waterfront management of major ports issued by the Government in April 1995 prescribe that all the major ports shall constitute a Committee under the Chairmanship of the respective port Chairman, representatives of the MOST and District Revenue Authorities, etc for recommending the Scale of Rates for leasing lands / waterfront after taking into consideration the cost of development of land, fair return of capital investment, market rent,

etc. This requirement was pointed out by us to the VPT with an advice to propose a suitable Scale of Rate for its lands with the detailed justification therefor alongwith the recommendation of the rate fixation Committee and the details of value of comparable lands obtained from the DRA.

6. A joint hearing in this case was held on 22 January 2003 at the VPT premises. At the joint hearing, the VPT expressed its intention to recast its proposal in line with and, after following the procedure prescribed in the guidelines given by the Government. The VPT requested three months time for submitting its revised proposal to be formulated accordingly.

7. In view of the above position, it is clear that no useful purpose will be served by keeping this case open indefinitely since the port trust itself has agreed to revise its original proposal.

8. In the light of the position explained above, and based on a collective application of mind, this Authority decides to close this case as withdrawn. The revised when received from the VPT will be considered afresh following the usual consultation procedure adopted by this Authority.

A. L. BONGIRWAR, Chairman  
[ADVT/III/IV/143/02-Exty.]